

# 官民連携で日本の未来を発明する

## 1. はじめに～20世紀の手法はもう通用しない～

地方都市の疲弊ぶりが激しい。高齢化と若者の流出による農山漁村地域を中心とした過疎問題とかつては商業で賑わった中心市街地の空洞化に歯止めがきかない状況だ。今や日本の空き家は820万戸、空き家率は13.5%にも達する。さらに空き家は解体されて空き地となり、地方都市の中心市街地は青空駐車場だらけの土地利用に固着していく。行政や市民も無策だったわけではない。あの手この手でこの状況を好転させようと努力してきたはずだが、成果は思わしくないというのが正直なところだろう。

日本の人口は、2004年のピークで約1億2700万人。さかのぼって明治維新（1868年）の頃には3300万人程度なので、なんと約130年間で日本の人口は、一気に約9000万人も増えたことになる。結果、日本の都市は高度経済成長の波に乗って、中心から周縁へ次々と開発を進め、急速に都市を拡大していった。ところが今はどうか。人口は減少局面に突入し、高齢化とともに生産年齢人口も減少。経済成長の勢いも衰えるなかで、当然のことながら都市を拡大する時代ではなくなった。社会の価値観が180度逆転したと考えてもいい。

だが地方都市では、これまで通り“再開発”という言葉が飛び交い、空き家と青空駐車場だらけの状況にもかかわらず、さらに床を増やそうという勢いが止まらない。「車だらけで危なくて街なかには行けない」と訴える子育て世代の母親の声に耳を貸さず、商店街の先輩方は、今でも“車が

客を連れてくる”と信じている。20世紀の時代の勢いは、その慣性力によって、人々の発想の転換を鈍らせている。これが、街を何とかしたいという思いや努力が報われない一番の原因だ。もはや、拡大の時代の発想や手法は通用しない。未だ誰も経験したことがない縮退の時代に向かって、根拠のない“前例主義”を捨て、新しい都市計画手法の“発明”が求められているのだ。

## 2. コンパクトなまちづくりは実現可能か？

縮退の時代に日本の都市が向かうべき理想像が、コンパクトシティである。国も改正都市再生特別措置法において、全国市町村に立地適正化計画策定を求め、地域公共交通網の形成による多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指している。今後も都市インフラや市民サービス水準を持続的に維持できるような効率的な都市運営を考えれば都市をコンパクトに誘導し、都市の密度を維持していくことが理想であることは間違いないが、話はそう簡単ではない。

コンパクトシティの目標の一つとして、街なか居住を促進し再び職住近接の街へと転換していくことが挙げられるものの、多くの住民が郊外に所有した不動産を手放して、家賃や不動産価格が高い上に、子育てに適した環境や安全が担保されていない街なかに積極的に移り住むとは考えにくい。また、そうして撤退する郊外の“たたみ方”も見えていないし、そもそも“集まる地域”と“たたむ地域”を積極的に宣言する、すなわち市町村に

株式会社ワークヴィジョンズ 代表取締役  
(東京藝術大学非常勤講師)

にしむら  
西村  
ひろし  
浩



よる立地適正化計画策定において、都市機能誘導区域や居住誘導区域を“コンパクト”に線引きをすることは、政治的には極めて困難なことではないか？

### 3. 線引型から、官民連携による誘導型都市計画へ

都市機能や居住を誘導するエリアは、賑わいの密度を維持していくためにも、できるだけコンパクトに設定することが肝心だ。エリアが小さければ小さい程、短期間で街の賑わい再生を肌で実感できるからだ。住民が短期間で街の再生を実感できれば、少しずつ、より多くの住民の参加が期待できるようになり、まちづくりにより循環が生まれる。

ただ、これまでのように行政主導の線引型の手法では、コンパクトなエリア設定が政治的に困難なわけであるから、ここには新たな方法論が必要となる。それが誘導型の都市計画手法である。ヤン・ゲール氏らが提唱する「プレイスメイキング」という手法は、まさにこれだ。また私の故郷、佐賀のまちづくりでは、中心市街地の遊休地に地域住民の手で芝生を貼って“原っぱ”をつくり、海上コンテナを活用した図書館や交流スペース等を設置して来街者の動向を検証する社会実験「わいわい!! コンテナプロジェクト」が5年目を迎えた。ここでの“発明”は、“空き地が増えれば街が賑わう”という発想だ。今後の急激な人口減少を想定すれば、もう空き地は当たり前。“空き地

は負の遺産”という20世紀的思考を捨て、空き地の位置と状態をマネージメントすることで空き地の価値を高め、むしろ街なか再生に有効なコンテンツにしようという姿勢である。青空駐車場と夜の飲屋街と化していた佐賀の街なかは今、平日の日中に子どもとお母さん達の声がして、明るい雰囲気を取り戻している。日中の歩行者通行量や居住者が増え、その結果として次々とシャッターが開きはじめ、民間事業・商業の再生に繋がりつつある。“人が集まるところに市が立つ”という官民連携の古典原則に立ち戻って佐賀の街なか再生は進化しつづけている。

### 4. おわりに～官民連携を履き違えるな～

安全で安心な環境による街なか居住の促進と市民活動の場の提供によって、街なかに人を集める公共と、そこできちんと収益を上げて事業を行いつつ、パブリックマインドを持って街に貢献する民間事業者が、上手に役割分担をして街を経営していくことが官民連携の本来の姿である。商店街の再生は、直接的には行政の役割ではない。効果的な官民連携によってコンパクトに設定したエリアの価値が上がれば、個々の不動産の価値もあがる。そして、その周縁のエリアの価値向上へと波及して、次々とよい連鎖を生んでいく。

佐賀の街なか再生は、まだまだプロローグに過ぎないが、官民連携による21世紀の新しい都市計画手法の検証実験だ。ぜひ、今後注目してほしい。